



Kanton Aargau

Gemeinde Wohlen

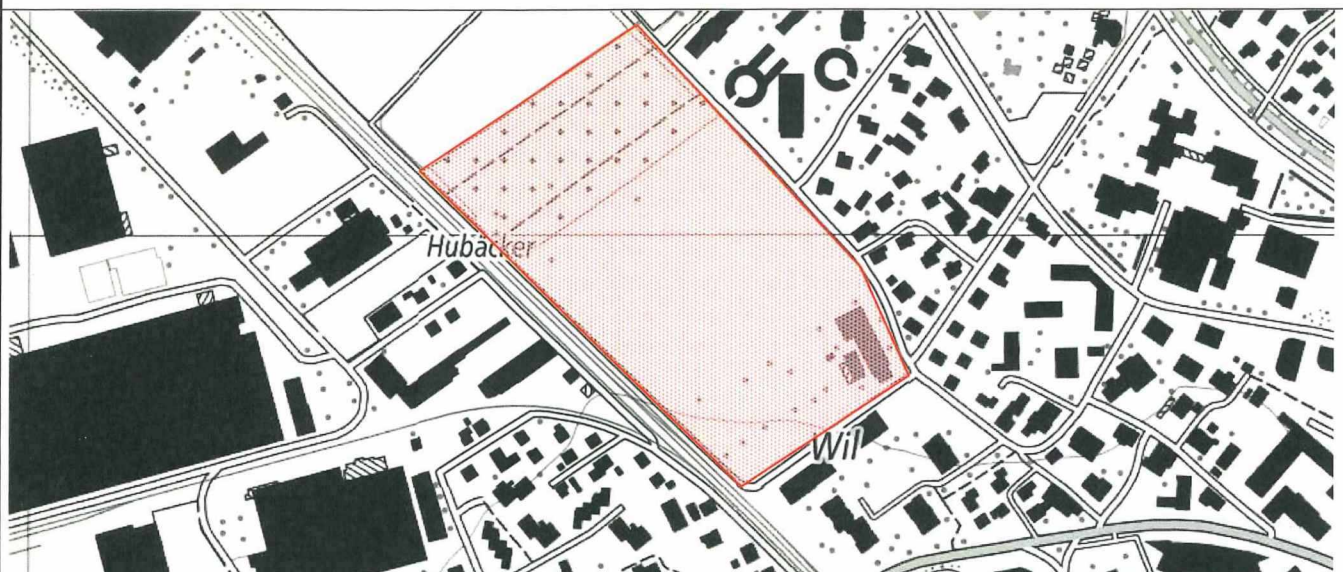


ERSCHLIESSUNGSPLAN WIL/HUEBÄCHER

Sondernutzungsvorschriften

Gemäss § 17 BauG

Weitere Bestandteile des Erschliessungsplanes:
- Situation 1:500



Mitwirkungs- und Vorprüfungsakten

Öffentliche Auflage

Beschlussfassung

Genehmigung

Mitwirkungsbericht vom:

28. März 2022

Vorprüfungsbericht vom:

23. September 2022

Öffentliche Auflage vom:

23. November 2024 bis 23. Dezember 2024

Beschlossen vom Gemeinderat am:

3. Februar 2025

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Arsène Perroud

Christoph Weibel

Genehmigungsvermerk:

Genehmigt am durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigung durch den Vorsteher des
Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Genehmigungsdatum 23. Juni 2025
Aarau, den 4. September 2025
Abteilung Raumentwicklung BVU

KIP
SIEDLUNGSPLAN

KIP SIEDLUNGSPLAN AG

5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch www.kip.ch

Projekt-Nr. WO3798R01	Name	
Projekt	LUC	18.03.2025
Verfasst	LUC	18.03.2025
Geprüft	RR	18.03.2025

SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Der Gemeinderat Wohlen erlässt über das Gebiet "Wil/Huebächer", gestützt auf § 25 Abs. 3 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) vom 19. Januar 1993 und § 5 der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 sowie § 4 BNO vom 8. Mai 2006 (Stand 4. November 2013) die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Ziel und Zweck

¹ Der Erschliessungsplan schafft die Voraussetzungen zur rationellen und gestalterischen, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmten Erschliessung und Bebauung und damit Entwicklung des Areals Wil/Huebächer.

§ 2

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Erschliessungsplans sind:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

² Erläuternde Grundlagen des Erschliessungsplans sind:

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

§ 3

Perimeter

¹ Der Geltungsbereich des Erschliessungsplans umfasst den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Perimeter.

§ 4

Verhältnis zur Grundordnung

¹ Soweit der Erschliessungsplan nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung sowie des Bauzonenplans der Gemeinde Wohlen.

² Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

Erschliessung

§ 5

Verkehrskonzept

¹ Sämtliche Parzellen innerhalb des Perimeters sind für den motorisierten Individualverkehr ausschliesslich gemäss Strassenlinien im Situationsplan 1:500 ab der Nutzenbachstrasse (K 265) über die Wilstrasse und die neu zu erstellende arealinterne Stichstrasse zu erschliessen. Bei der neuen Stichstrasse ist eine Wendemöglichkeit für Sattelschlepper mit Anhänger vorzusehen. Ausgenommen von der Erschliessung über die Stichstrasse ist die Erschliessung der temporär weiterbestehenden Schrebergärten, welche wie bisher teilweise über die Parzellen Nrn. 3901 bzw. 3841 rückwärtig erfolgen kann.

² Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Zufahrtsbeschränkung dient der Verhinderung des Durchgangsverkehrs auf der Wilstrasse und der Lenkung des Ziel-/Quellverkehrs des Areals Wil/Huebächer im Sinne des Erschliessungsregimes gemäss § 5 Abs. 1 SNV. Sie ist als Barriere auszugestalten und ersetzt die bestehende Zufahrtsbeschränkung.

³ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten durchlässigen, befestigten Flächen sind mit versickerungsfähigen, befestigten Belägen auszugestalten.

§ 6

Fuss- und Radverkehr

¹ An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen sind öffentliche Fuss- und Radwege bzw. Fusswege zu erstellen. Die öffentliche Nutzung der Wege ist, soweit die Flächen nicht in das Eigentum der Gemeinde übergehen, mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit Anmerkung im Grundbuch rechtlich sicherzustellen. Der Vertrag und dessen Anmerkung im Grundbuch haben bei Einreichung des Baugesuchs vorzuliegen.

² Der zentrale Fuss- und Radweg (FR1) ist zusammen mit der neuen Erschliessungsstrasse zu erstellen und auf die Realisierung der im Situationsplan 1:500 bezeichneten SBB-Unterführung abzustimmen. Die Verlegung (parallele Verschiebung) des Fuss- und Radwegs entlang der Geleise (FR2) ist mit dem Ausbau der SBB-Linie umzusetzen.

³ Die Fusswege F1 und F2 sind mit den angrenzenden Bauetappen zu erstellen.

⁴ Die Breite reiner Fusswegverbindungen muss mindestens 2.0 m, diejenige kombinierter Fuss- und Radwegverbindungen mindestens 4.0 m betragen. Die Darstellung im Situationsplan 1:500 ist symbolisch. Die genaue Linienführung und Breite ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens darzulegen und wird abgestimmt auf die angrenzenden Bauprojekte und die Grünraumgestaltung festgelegt.

⁵ Die Lage der SBB-Unterführung ist im Situationsplan 1:500 schematisch dargestellt. Die definitive Lage wird im Rahmen des Realisierungsprojekts abgestimmt auf die angrenzenden Fuss- und Radwegverbindungen festgelegt. Auf den an die Interessenlinie SBB grenzenden Parzellen ist im Grundbuch mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag sicherzustellen, dass die Gemeinde die zur Realisierung der SBB-Unterführung notwendigen Flächen erwerben kann. Der Vertrag und dessen Anmerkung im Grundbuch haben bei Einreichung des Baugesuchs vorzuliegen.

⁶ Entlang der arealinternen Stichstrasse ist ein überfahrbarer Gehweg von mind. 2.0 m Breite auszuscheiden.

§ 7

Bereich Parkhaus

¹ Innerhalb des im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereichs Parkhaus ist ein Parkhaus vorzusehen, welches für Angestellte innerhalb des Perimeters sowie zur Deckung weiteren Gemeinbedarfs zur Verfügung steht. Weiter sind für das Areal «Wil/Huebächer» erforderliche Versorgungsinfrastrukturen im öffentlichen Interesse zu ermöglichen (bspw. Trafostation, Fernwärmezentrale). Die nicht für diese Nutzungen notwendigen Flächen und Ge-

schosse können anderweitig gemäss geltender BNO genutzt werden.

² Die Zu- und Wegfahrt für den Motorisierten Individualverkehr MIV in das Parkhaus liegt am im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereich. Die definitive Lage wird im Rahmen des Bauprojekts festgesetzt. Die Zu- und Wegfahrt für weitere Nutzungen kann ab Stichstrasse über den im Situationsplan 1:500 ausgeschiedenen Strassenraum mit Begrünungspflicht gemäss § 16 SNV erfolgen.

³ Die Bedarfsberechnung und Dimensionierung des Parkhauses ist in Zusammenhang mit dem Mobilitätskonzept gemäss § 10 SNV gestützt auf den Parkfelderbedarf für Angestellte innerhalb des Perimeters zu erstellen.

⁴ Die Realisierung des Parkhauses kann in Etappen erfolgen. Dabei muss der realisierte Anteil der Parkfelder mindestens den jeweiligen Parkfelderbedarf der realisierten oder in Realisierung befindlichen Bauprojekte im Perimeter abdecken. Zudem ist zu gewährleisten, dass die Nutzung des gesamten Bereichs Parkhaus gemäss § 7 Abs. 1 SNV möglich bleibt. Die Bauweise ist so zu wählen, dass nachträglich zusätzliche Vollgeschosse ergänzt werden können. Das Parkhaus ist mit mindestens einem Untergeschoss zu erstellen, sofern das 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) nicht gewerblich genutzt wird.

⁵ Das Parkhaus hat sich durch eine geeignete Material- und Farbwahl sowie Fassadengestaltung gut in die umliegenden Wohngebiete einzuordnen.

⁶ Es sind insgesamt genügend Parkfelder für die beabsichtigten Nutzungen zu erstellen. Als Maximalwert gilt ein Parkfelder-Angebot von 80 % der Richtwerte gemäss VSS-Norm 40 281 (Standort-Typ D). Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge sind zu prüfen. Parkfelder bzw. die elektrische Hauptverteilung sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit so zu gestalten, dass sie nachträglich mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge aufgerüstet werden können. Zusätzlich ist die Trafostation im Parkhaus zu realisieren (§ 20 SNV).

⁷ Die Finanzierung der Erstellung des Parkhauses erfolgt über eine kostendeckende Preisgestaltung der Parkfelder.

§ 8

Parkierung allgemein

¹ Abstellplätze für Angestellte sind im Parkhaus gemäss § 7 SNV zu erstellen. Weitere Abstellplätze für Angestellte auf den Gewerbeparzellen sind nur zulässig, wenn die Kapazität des Parkhauses gemäss § 7 SNV nicht ausreicht oder eine gesamthaft bessere Lösung erreicht wird. Für Kunden/Besucher sind zusätzliche Abstellplätze zulässig. Oberirdische Abstellplätze sind wenn möglich versickerungsfähig auszugestalten.

² Für den motorisierten und nicht motorisierten Zweiradverkehr sind für Angestellte und Kunden/Besucher gemäss VSS-Norm 40 065 ausreichend, genügend grosse, gedeckte und gut zugängliche Abstellplätze auf den einzelnen Gewerbeparzellen zur Verfügung zu stellen.

§ 9

Temporäre Parkierung

¹ Auf der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Fläche sind temporär Parkierungsflächen für die Mieter der Schrebergärten zu gewährleisten. Sie sind mit versickerungsfähigen Belägen auszugestalten. Sie werden aufgehoben, sobald die Verträge zur Nutzung der Schrebergärten auslaufen.

§ 10

Mobilitätskonzept

¹ Die Gemeinde erstellt vor dem ersten Baugesuch ein Mobilitätskonzept für das ganze Areal und stellt dessen Umsetzung sicher. Darin ist aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Beschäftigte, Bewohnerschaft, Besuchende, Kundschaft) zu ihrem räumlichen Umfeld organisiert und zu bewältigen ist. Die Kosten werden anteilig durch die Grundeigentümer getragen.

² Im vorzulegenden Mobilitätskonzept müssen zwingend folgende Punkte enthalten sein:

- Ziele
- Projektbeschreibung mit wichtigsten Eckdaten (Nutzungen, nachvollziehbare Herleitung der Anzahl Auto-Parkfelder und Veloabstellplätze, ÖV- und Velo-/Fussverkehrs-Anbindung; wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens)
- Aufzeigen der Möglichkeiten für Mehrfachnutzungen für zeitlich unterschiedliche Parkierungsbedürfnisse
- monetäre Parkraumbewirtschaftung mit verkehrswirksamer Gebührenerhöhe (ohne Bewohner)
- Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs (z.B. Ökobonus)
- bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot
- Monitoring/Controlling

³ Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat bestehende Massnahmen verschärfen sowie weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin prüfen und bei Eignung umsetzen. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

⁴ Die Verpflichtung zum Mobilitätsmanagement ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

§ 11

Baulinien für Gebäude

¹ Die Baulinien für Gebäude legen die minimalen Abstände zu den Erschliessungsanlagen und den Grünräumen fest. Diese gehen den gesetzlichen Abständen vor und ermöglichen einen Unterabstand gegenüber den anstossenden Bauzonen für Fassadenhöhen über 15 m gemäss § 15 Abs. 5 BNO.

§ 12

Sichtzonen

¹ Innerhalb der im Situationsplan 1:500 ausgeschiedenen Sichtzonen gilt eine Nutzungsbeschränkung gemäss § 42 BauV. Die Einhaltung der notwendigen Sichtzonen bei der Zu-/Wegfahrt des Parkhauses sowie der weiteren

Zugänge und Zufahrten an die Stichstrasse ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

Grün- und Freiräume

Grün- und Freiräume allgemein

§ 13

¹ Grün- und Freiräume nach §§ 13-16 SNV dienen der Siedlungsdurchgrünung und -gestaltung, dem Aufenthalt, der Erholung, der Beschattung, der Gliederung des Baugebiets sowie dem ökologischen Ausgleich. Strassenräume mit Begrünungspflicht gemäss § 16 SNV dienen zudem der Erschliessung angrenzender Gewerbeparzellen.

² Grün- und Freiräume sind naturnah und hochwertig zu gestalten und mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Sie haben für eine angemessene Beschattung zu sorgen.

³ Grün- und Freiräume können mit Ausnahme der Aufenthaltsräume nach § 15 SNV in Etappen erstellt werden. Dabei muss der realisierte Anteil an der insgesamt geforderten Grünfläche prozentual mindestens dem Anteil der überbauten anrechenbaren Grundstücksfläche entsprechen.

⁴ Grün- und Freiräume sind fachgerecht zu pflegen. Die Pflege erfolgt durch die Gemeinde.

⁵ Die Realisierungskosten für die erste Bepflanzung und Gestaltung der Grün- und Freiräume nach §§ 13-16 SNV werden den Erschliessungskosten zugeschlagen. Für Unterhalt, Pflege und Erneuerung der Grün- und Freiräume nach §§ 13-16 SNV erhebt die Gemeinde jährlich einen kostendeckenden Betrag pro Quadratmeter Grundstücksfläche.

⁶ Die Umgebungsgestaltung gemäss § 65 BNO ist von einer ausgewiesenen Fachperson zu erstellen. Ausgenommen von diesem Absatz sind Strassenräume mit Begrünungspflicht gemäss § 16 SNV.

Übergangsräume

§ 14

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Übergangsräume dienen prioritär dem ökologischen Ausgleich und der Einpassung der Gewerbebauten im Areal in die bebaute Umgebung.

² Zusätzlich zu Fuss- und Radwegen sowie Fusswegen gemäss § 6 SNV sind untergeordnete Möblierungen sowie sickerfähige Fusswege zur Erschliessung angrenzender Gewerbeparzellen mit maximal 1.5 m Breite zugelassen.

³ Entlang der Wilstrasse und der Parzelle Nr. 3867 sind durch die Gemeinde hochstämmige, optisch und räumlich wirksame Bäume zu pflanzen. Entlang der Parzelle Nr. 3867 werden Hochstammobstbäume bevorzugt.

⁴ Entlang der Wilstrasse sind punktuelle Reduktionen der Grünräume zuhanden von Erschliessungsanlagen möglich, sofern diese verkehrlich zwingend notwendig sind, im öffentlichen Interesse liegen und die Funktion der Grün- und Freiräume nicht übermässig beeinträchtigen. Eine Erschliessung arealinterner Parzellen über solche Erschliessungsanlagen ist mit Ausnahme von § 14 Abs. 2 SNV ausgeschlossen.

Aufenthaltsräume

§ 15

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Aufenthaltsräume dienen prioritär dem Aufenthalt und der Erholung sowie dem ökologischen Ausgleich.

² Zugelassen sind Erholungseinrichtungen, die sich gut in die Gesamtsituation einordnen sowie Fuss- bzw. Fuss- und Radwege. Befestigte Plätze sind mit sickerfähigen Belägen auszugestalten.

³ Die Aufenthaltsräume sind öffentlich. Falls sie nicht in das Eigentum der Gemeinde übergehen, ist deren öffentlicher Zugang mittels öffentlich-rechtlichen Vertrags sicherzustellen, der bei Einreichung des Baugesuchs vorliegt.

⁴ Aufenthaltsräume sind zusammen mit den jeweilig angrenzenden Fuss- bzw. Fuss- und Radwegen unter Einbezug einer ausgewiesenen Fachperson durch die Gemeinde zu erstellen. Sie sind auf eine vielfältige, öffentlich zugängliche Nutzung auszurichten. Sie müssen eine hohe Aufenthalts- und eine überzeugende gestalterische Qualität aufweisen sowie als weitgehend offene Freiräume erkennbar bleiben.

⁵ Entlang des zentralen Fuss- und Radwegs FR1 sind durch die Gemeinde hochstämmige, optisch und räumlich wirksame Bäume zu pflanzen.

Strassenraum mit Begrünungspflicht

§ 16

¹ Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Strassenraum mit Begrünungspflicht dient prioritär der Erschliessung angrenzender Gewerbe-parzellen, der Siedlungsdurchgrünung und dem ökologischen Ausgleich.

² Die nicht zur Erschliessung angrenzender Gewerbe-parzellen notwendigen Flächen sind zu begrünen. Die zur Erschliessung notwendigen Flächen sind dabei auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Temporäre Grünräume

§ 17

¹ Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten temporären Grünräume dienen der temporären Siedlungsdurchgrünung und -gestaltung, der Beschattung sowie dem ökologischen Ausgleich.

² Sie sind ganzheitlich mit den angrenzenden Übergangsräumen gemäss § 14 SNV zu planen und anzulegen. Sie haben eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen und sind naturnah und standortgerecht zu bepflanzen (z. B. Wildhecken).

³ Sie werden so lange durch die Gemeinde gepflegt und unterhalten, bis der Mehrspurausbau Freiamt gemäss kantonalem Richtplan umgesetzt wird.

Fassadenbegrünungen

§ 18

¹ Entlang der Grün- und Freiräume nach §§ 13-15 SNV sind die Fassaden auf mindestens der Hälfte der Fassadenlänge zu begrünen.

Terraingestaltung

§ 19

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen.

Ver- und Entsorgung

§ 20

Trafostation

¹ Die für die Nutzungen innerhalb des Perimeters notwendige Trafostation ist nach Massgabe des örtlichen Energieversorgers im Rahmen des Realisierungsprojekts im Gebäudekörper des Parkhauses (§ 7 SNV) zu erstellen. Die Abstände gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) sind einzuhalten.

§ 21

Entwässerung

¹ Für die Entwässerung des Gebietes gilt grundsätzlich das Teiltrennsystem mit Versickerung.

² Muss vom Teiltrennsystem mit Versickerung abgewichen werden, ist die Notwendigkeit durch ein geologisches Gutachten zu belegen.

§ 22

Dachbegrünung / Solaranlagen

¹ Sämtliche Flachdächer sowie weitere aufgrund ihrer Exposition dazu geeignete Dachflächen sind gemäss SIA-Norm 312 ökologisch hochwertig zu begrünen und mit Solaranlagen zu nutzen. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten.

Umwelt

§ 23

Lärmschutz

¹ Es ist durch Lärmschutzarchitektur, Aussenraumgestaltung, geeignete Anordnung lärmempfindlicher Gebäudeteile sowie andere geeignete Massnahmen für einen guten, den Vorgaben aus Umwelt- und Lärmschutzgesetzgebung entsprechenden Lärmschutz zu sorgen.

² Jeder lärmempfindliche Betriebsraum hat ein Fenster aufzuweisen, welches genügend gross zur Belüftung des Raums ist und welches gegenüber der SBB-Linie eine Gesamtdämpfung von 17,5 dB aufweist. Stärker belastete Zweitfenster sind als Ausnahmen im Sinne von Art. 30 LSV zulässig. Bei Baugesuchen sind die vorgesehenen Massnahmen und die erwartete Wirkung auszuweisen.

³ Bei betriebsbedingten Wohnungen hat jeder lärmempfindliche Raum ein Fenster aufzuweisen, das genügend gross zur Belüftung des Raums ist und das gegenüber der SBB-Linie eine Gesamtdämpfung von 32,3 dB aufweist. Stärker belastete Zweitfenster sind als Ausnahmen im Sinne von Art. 30 LSV zulässig, sofern die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten sind. Bei Baugesuchen für betriebsbedingte Wohnungen ist ein Lärmschutznachweis einzureichen.

§ 24

Aussenbeleuchtung

¹ Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Das Mass der Aussenbeleuchtung ist auf das notwendige Mass zu beschränken.

§ 25

Störfallvorsorge

¹ Im Sinne von Art. 3 StFV sind Massnahmen wie bahnseitig kleine Fassadenöffnungen (Begrenzung Fensterfläche, wenig Balkone), bahnseitiger Beschränkung ständig besetzter Räume (Treppenhaus bahnseitig), geschützte Notausgänge und Fluchtwege sowie einer bahnabgewandten Einfahrt in die Tiefgarage im Rahmen der Baubewilligung umzusetzen.

Vollzugs- und Schlussbestimmungen

§ 26

Inkrafttreten, Genehmigung

¹ Der Erschliessungsplan tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) in Kraft.

² Eine Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Erschliessungsplanes.